

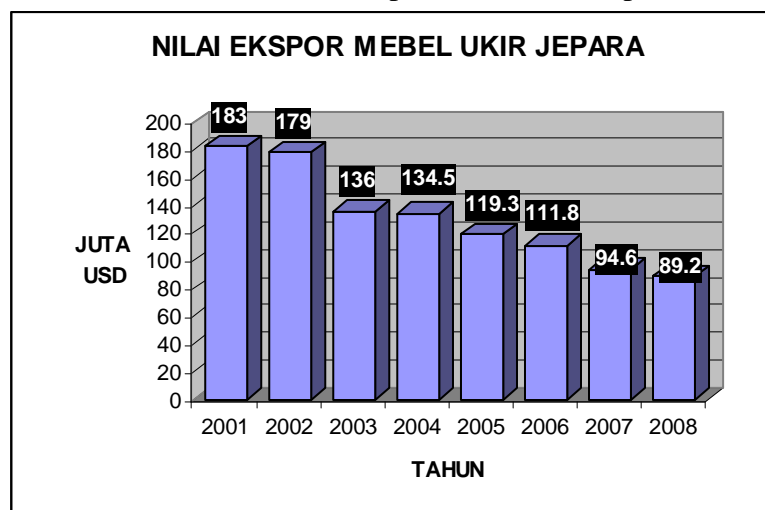
BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Sebagai tulang punggung perekonomian, industri mebel ukir Jepara pernah mengalami masa keemasan dan maju pesat hingga menembus ke pasar ekspor dengan nilai hampir 200 juta USD pertahun. Akan tetapi industri yang telah berkembang itu, sekarang tampaknya mulai sulit bertahan. Sekarang ini kemerosotan industri mebel di Jepara sudah mencapai sekitar 50 persen jika dibandingkan dengan masa keemasannya dulu. Asmindo mencatat tidak kurang dari 200 perusahaan mebel dengan jumlah tenaga kerja 50.000 orang dari 1.850 unit usaha anggota Asmindo harus menghentikan atau menutup usahanya karena tidak sanggup lagi memproduksi. Kemerosotan ini sebagaimana tampak pada Grafik 1.1 berkaitan tentang nilai ekspor mebel ukir Jepara ke berbagai negara di dunia.

Gambar grafik 1.1
Penurunan Nilai Ekspor Mebel Ukir Jepara 2001-2008



Catatan : Data berdasarkan penerbitan SKA (Surat Keterangan Asal) s/d Nopember 2008
Sumber : Diolah dari Asmindo Jateng dan Dinas Perindustrian, Perdagangan Kab.Jepara

Banyak faktor yang menyebabkan merosotnya industri mebel ukir antara lain mulai dari bahan baku kayu yang semakin mahal dan langka, pungutan hingga masalah produktivitas tenaga kerja. Munculnya negara-negara pesaing seperti Cina, Vietnam dan Thailand ikut memicu menurunnya ekspor tersebut. Kelangkaan bahan baku terutama disebabkan pembatasan jatah tebang yang dari tahun ke tahun semakin mengecil kuotanya. Tidak hanya masalah bahan baku, perilaku dari pengusaha dan kultur masyarakat setempat juga mempengaruhi kinerja usahanya. Hal itulah yang dirasakan para *buyer* dari luar negeri sebagai hal yang cukup mengganggu sehingga tidak sedikit yang lebih memilih industri mebel diluar kota Jepara yang mulai banyak bermunculan seperti Solo, Karanganyar, Purwodadi, Semarang dan lain-lain.

Kemerosotan industri di Jepara ini memaksa para pengusaha yang bergerak di bidang ekspor mebel ukir memasang strategi baru supaya dapat bertahan hidup atau mendapatkan penghidupan yang layak. Pengusaha beralih dan beramai-ramai mendirikan pasar modern (pasar swalayan) berbentuk minimarket seperti jamur di musim penghujan. Hal ini dapat dilihat di sepanjang jalan-jalan utama atau pusat-pusat keramaian di Jepara. Pendirian tersebut baik dilakukan dengan cara waralaba (*franchise system*) atau dengan modal mandiri.

Pasar modern (pasar swalayan) disini maksudnya adalah toko yang mana pelayanan dilakukan sendiri oleh konsumen karena toko tidak menyediakan pramuniaga yang khusus melayani konsumen dan berfokus

pada penjualan *ritel* (eceran) yang langsung ke konsumen akhir. Yang termasuk dalam kategori pasar modern ini antara lain *minimarket*, *supermarket* dan *hipermarket*. Mini market merupakan pasar swalayan yang hanya memiliki satu atau dua mesin register saja atau sering disebut juga mesin kasir dan hanya menjual produk-produk kebutuhan dasar rumah tangga (*basic necessities*) yang telah dipilih terlebih dahulu.

Di Indonesia peran pasar modern khususnya minimarket kian hari kian besar dan diperkirakan pada akhirnya akan menggeser pasar tradisional. Hal ini terjadi karena adanya pergeseran preferensi konsumen dalam berbelanja. Berdasarkan riset yang dilakukan oleh Master Indeks pada tahun 2005, pertumbuhan penjualan *ritel* di Indonesia mencatat angka terbesar seAsia-Pasifik yaitu mencapai 16,9 persen pertahun atau sebesar Rp 166 triliun.¹

Pertumbuhan ritel di Indonesia tercermin dengan pesatnya pertumbuhan mini market sebagai salah satu pasar modern dan ritel di Indonesia. Pada kurun waktu 2002-2006, mini market tumbuh rata-rata 29 % pertahun. Gerai-gerai mini market yang tadinya hanya berjumlah ratusan di tahun 2002 melonjak menjadi ribuan di tahun 2006. Hal ini jelas dengan bermunculannya gerai-gerai mini market di kota-kota besar dalam radius setidaknya 500 meter dan kini telah memasuki pemukiman-pemukiman padat bahkan kompleks-kompleks perumahan.

¹ <http://www.ubm.co.id>

Munculnya banyak peritel di Jepara menunjukkan fenomena tersendiri setelah mundurnya industri mebel ukir Jepara. Salah satunya adalah Swalayan "Bintang Market" Jepara. Dari waktu ke waktu tampaknya swalayan ini mengalami perkembangan yang cukup baik dan memiliki prospek serta peluang yang cukup besar untuk bersaing merebut konsumen dalam usaha ritel ini.

Berangkat dari pemikiran, pertimbangan dan latar belakang di atas, maka peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian berkaitan kelayakan investasi usaha ritel dengan mengambil judul "Analisis Kelayakan Investasi Pembukaan Cabang Baru Swalayan Bintang Market Potroyudan Jepara".

1.2. Ruang Lingkup Masalah

Investasi proyek pembukaan cabang baru adalah hal yang sangat penting bagi perusahaan dalam mengembangkan tujuan (keuntungan) yang diharapkan. Investasi yang ditanamkan diharapkan dapat mengembangkan usaha perusahaan, yang akhirnya akan menambah keuntungan yang diperoleh. Semakin besar laba yang diperoleh perusahaan, semakin besar pula manfaatnya untuk kelangsungan hidup perusahaan. Oleh karena itu perusahaan sangat perlu memperhatikan masalah tersebut dengan seksama diantaranya adalah dengan cara investasi modal kerja, persediaan barang, kas, dan aktiva tetap.

Mengingat begitu luasnya permasalahan yang berhubungan dengan pembukaan cabang baru pada usaha ritel, maka untuk mempermudah

pemahaman terhadap permasalahan tersebut, diperlukan adanya batasan-batasan terhadap permasalahan yang diteliti. Hal ini diperlukan dengan maksud agar peneliti tidak kelebihan atau kekurangan dalam pengumpulan data. Untuk itu dalam penelitian ini peneliti membatasi permasalahan yang diteliti adalah aspek keuangan dengan dasar *Cash Flow* menentukan *Net Present Value (NPV)*, *Payback Period*, *Internal Rate of Return (IRR)* dan *Profitability Indeks*.

1.3. Perumusan Masalah

Untuk pembukaan cabang baru , perlu pertimbangan yang matang karena investasi membutuhkan dana yang relatif besar dan biasanya dana tersebut terikat dalam jangka waktu yang relatif panjang serta mengandung resiko. Untuk menilai kebijakan investasi, perlu dilakukan kajian yang mendalam yang mencakup beberapa aspek dan salah satunya adalah aspek finansial. Berdasarkan latar belakang diatas, masalah-masalah dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kajian tentang analisis kelayakan investasi proyek pembukaan cabang baru pada suatu usaha ritel /swalayan Bintang Market ?
2. Berapa lama waktu yang diperlukan untuk pengembalian investasi usaha ritel /swalayan Bintang Market ?

1.4. Tujuan Penelitian.

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah diatas maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis kelayakan investasi dalam proyek pembukaan cabang baru pada suatu usaha ritel /swalayan Bintang Market.
2. Untuk mengetahui waktu yang diperlukan untuk pengembalian investasi usaha ritel /swalayan Bintang Market.

1.5. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Kegunaan teoritis

Sebagai sumbangan pemikiran dan informasi dalam menambah perbendaharaan ilmu pengetahuan di bidang ekonomi,khususnya yang berhubungan dengan aspek manajemen keuangan,yang berkaitan dengan investasi proyek pembukaan cabang baru.

2. Kegunaan praktis.

- a. Bagi Peneliti.

Untuk menambah pengetahuan sebagai bekal agar dapat menggunakan kombinasi yang tepat antara teori-teori ekonomi yang diperoleh di bangku akademik dengan praktek-praktek ekonomi di lapangan.

- b. Bagi perusahaan.

Sebagai masukan untuk pengambilan keputusan dalam memutuskan investasi pembukaan cabang baru demi tercapainya tujuan perusahaan.

c. Bagi masyarakat.

Sebagai bahan referensi untuk menambah pengetahuan dalam pembelanjaan ekspansi perusahaan.

d. Civitas akademika.

Sebagai bahan pertimbangan bagi yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut dan menjadikannya sebagai dokumen atau arsip.

1.6.Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bagian pendahuluan diuraikan latar belakang masalah, ruang lingkup dan rumusan masalah, tujuan, kegunaan dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, kerangka pemikiran yang mendukung perumusan hipotesis serta dijelaskan pula penelitian terdahulu beserta hasil-hasilnya yang menjadi landasan penelitian ini.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan variabel penelitian dan definisi operasional, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data serta metode analisis yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan deskripsi objek penelitian, analisis data dan implikasi dari hasil analisis.

BAB V : PENUTUP

Sebagai bab terakhir dari penelitian ini akan diuraikan kesimpulan yang merupakan penyajian singkat apa yang diperoleh dalam pembahasan, juga dimuat saran-saran yang disampaikan kepada pihak yang bekepentingan terhadap hasil penelitian